

GENTRIFICATION ET CONFORT POSTMODERNE ÉLÉMENTS ÉMERGENTS DE NOUVELLES CENTRALITÉS

L'exemple de Strasbourg ¹

par Philippe GERBER

Introduction

Fracture sociale, centres-villes délaissés, entrées d'agglomérations défigurées..., ces disjonctions économiques et socio-spatiales affectent des métropoles de nombreux pays. La compréhension et l'analyse de ces évolutions complexes nécessitent la mise en place de méthodes et de techniques adaptables : l'écologie urbaine factorielle est une grille de lecture qui, en fonction des découpages spatiaux et des données disponibles, présente des structures dynamiques selon des schémas et des facteurs explicatifs qui synthétisent les mobilités spatiales résidentielles. La gentrification, témoignant d'un caractère encore récent de l'évolution des centres-villes des pays industrialisés, s'avère être l'un de ces phénomènes : d'origine anglo-saxonne, ce mot désignerait, selon de nombreux lexiques spécialisés, la réoccupation des zones centrales d'une ville par les classes aisées après rénovations et réhabilitations. Ce processus spécifique, ce vocable, recouvrent des idées qui suscitent encore bien des interrogations : pourquoi gentrification et non embourgeoisement ? Ce terme concerne-t-il le centre d'une ville ou s'étend-il à d'autres espaces ? Faut-il se limiter à ses aspects socio-résidentiels ou doit-il également inclure l'évolution des politiques urbaines, les changements des centralités commerciales ou culturelles ? Aussi, après avoir achevé le mémoire de DEA portant directement sur le sujet de la gentrification, la thèse se voulait une confrontation entre les résultats théoriques et le terrain, à savoir Strasbourg, ses habitations et ses habitants. Deux échelles d'étude, exposées ici, ont été nécessaires : l'une se focalise au niveau des quartiers et des communes de la CUS, l'autre est issue d'une délimitation raisonnée d'un centre strasbourgeois.

C'est en décortiquant plus en détail les processus de gentrification, liés à la dialectique résidence/résidant solvable, que nous nous sommes rendus compte de leur complexité grandissante. Il fallait dès lors trouver une clé qui pouvait, premièrement, ouvrir les multiples portes de compréhension de la gentrification ; deuxièmement, s'adapter aux différentes temporalités du phénomène ; et, troisièmement, rendre compte de cette dialectique résidence/résidant solvable (c'est-à-dire les classes moyennes et aisées). La notion de confort, qui apparaissait alors comme une constante explicative – parmi d'autres – de la gentrification, va justement devenir une de ces clés du fait de son adaptabilité spatio-temporelle par l'attribution de différents qualificatifs. Cette clé va ainsi former une nouvelle grille de lecture de la gentrification que nous allons présenter en trois points privilégiant les aspects théoriques : le premier considère le confort comme un apport matériel à la gentrification ; le suivant intègre la qualité au sein du confort ; enfin, les divers résultats de la recherche seront exposés en dernier lieu.

Le confort, une contribution matérielle à la gentrification

Au départ, il s'agit donc de trouver une ou plusieurs grilles de lecture capables d'appréhender les principaux arcanes du processus, en s'assurant tout d'abord que la gentrification a bien lieu au centre de la ville strasbourgeoise.

L'écologie urbaine factorielle (EUF)

Elle permet, entre autres, de rendre compte des évolutions de la répartition des

1. Thèse de doctorat soutenue le 1^{er} décembre 2000 à l'Université de Strasbourg I, sous la direction de Colette Cauvin-Reymond. Jury : Guy Di Meo, Richard Kleinschmager, Jean-Pierre Peyon. 2 volumes : 576 p., annexes d'environ 200 p. ; 146 figures ; 118 tableaux ; 8 photographies ; bibliographie.

ménages solvables, dans les quartiers ou les îlots de l'agglomération strasbourgeoise, si tant est que l'on ait les données adéquates.

Les analyses factorielles correspondantes, abordant la fin de la période des Trente Glorieuses et la crise des années 1980-1990, révèlent 3 éléments essentiels :

- l'importance d'un confort résidentiel technique, établi selon les normes INSEE, c'est-à-dire la présence/absence de salle d'eau, toilettes et/ou chauffage central. Comme nous pouvons le constater par exemple en 1982 à l'échelle du quartier (*figure 1*), le facteur du confort résidentiel technique intervient directement dans la structure clas-

sique de la composante de cycle de vie ;

- une gentrification s'installe effectivement durant la décennie 1990, mais dans une hétérogénéité sociale et spatiale. Elle se déploie essentiellement dans les vieux quartiers comme la Krutenau ou l'ellipse insulaire. Ces quartiers correspondent aux classes bleue et grise (*figure 2*) ;
- cette gentrification se répartit principalement dans les logements rénovés et réhabilités, c'est-à-dire justement dans ces logements conformes aux normes de confort INSEE.

Ces trois constatations, fondamentales pour la suite du travail, méritent un plus ample développement afin de comprendre et

**Figure 1 - Exemple d'écologie urbaine factorielle
Communauté Urbaine de Strasbourg**

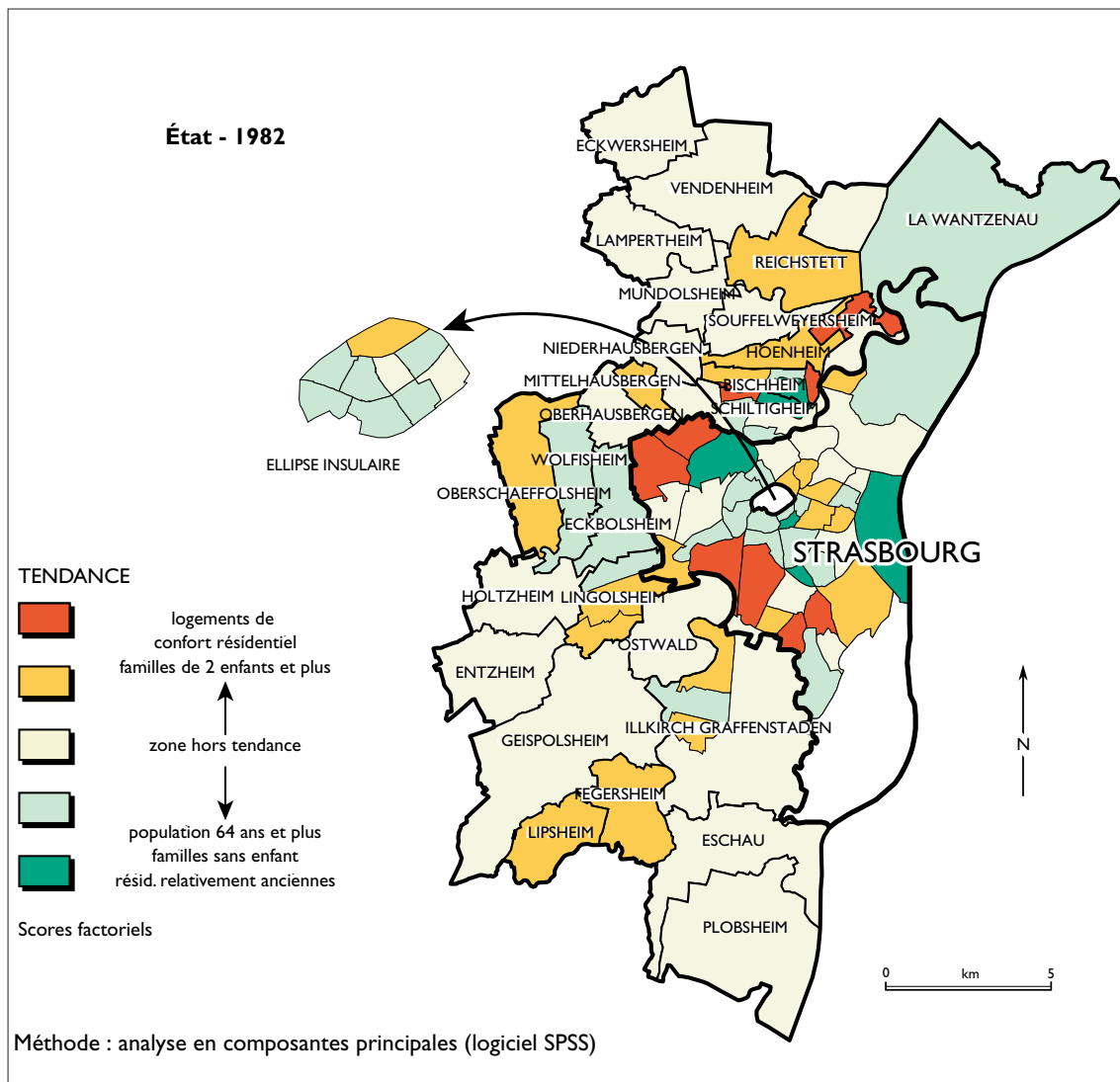
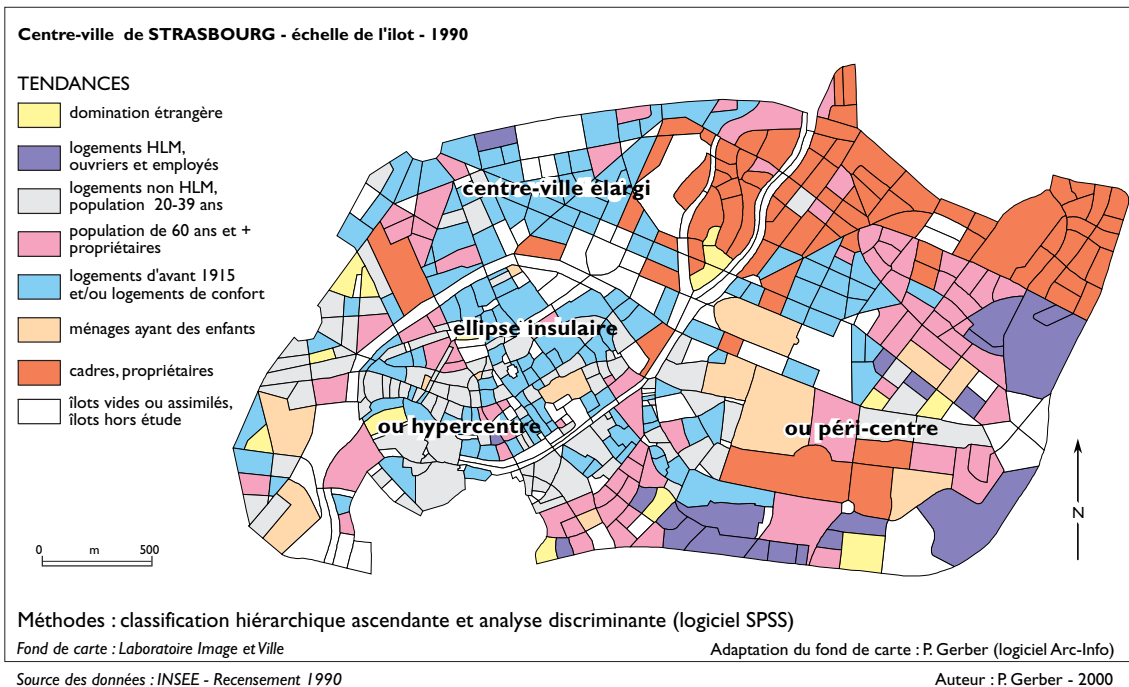


Figure 2 - Exemple d'écologie urbaine factorielle
Répartition socio-résidentielle - Typologie en 7 groupes



d'expliquer le rôle du confort dans l'organisation des stratégies socio-résidentielles intra-urbaines.

Le confort résidentiel

En se penchant sur la signification du terme de confort, une grande partie des questions liées à la gentrification vont être progressivement complétées. En remontant au XI^e siècle au sens premier du confort, en l'occurrence réconfort, c'est-à-dire un soutien moral, nous pouvons rattacher cette acception à l'habitat privé grâce à l'apparition des commodités au XVI^e siècle. Mais c'est avec la Révolution industrielle et le mouvement hygiéniste que le confort va revêtir le sens que lui donne l'INSEE, à savoir un confort résidentiel plus précisément technique. Ce confort évolue encore au XX^e siècle par un changement de ses normes au sein de l'INSEE d'une part et une homogénéisation matérielle spatiale et sociale due à de nombreuses politiques urbaines d'autre part :

- rénovations dans les centres-villes,
- aides à la pierre avec les constructions neuves,
- résidences de confort minimum pour les logements sociaux, etc.

Mais n'oublions pas que les ménages sont

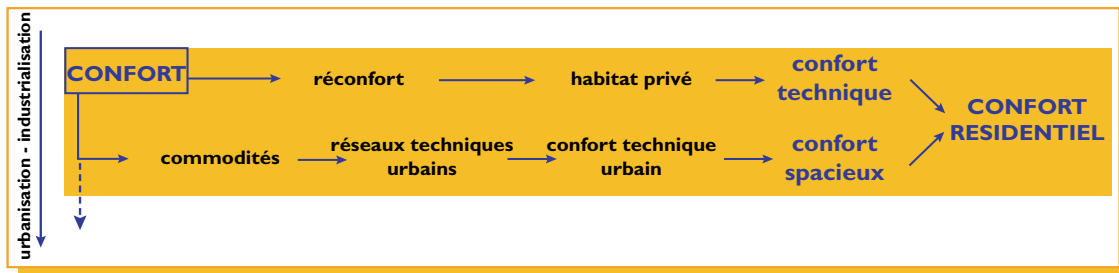
de plus en plus nombreux à réclamer ces installations pour leur logement, ce qui justifie également l'évolution ascendante du confort résidentiel technique. Avec cette uniformisation en cours durant les Trente Glorieuses, ces ménages réclament encore, pour être à leurs aises dans leur logement, un autre confort, nommé à défaut confort spacieux, qui consiste à vouloir un habitat privé plus grand ; c'est un confort également mesurable selon certaines variables INSEE.

Ainsi, ces deux confor, technique et spacieux, vont former le confort (urbain) résidentiel (*figure 3*). Pouvant cependant être amélioré dans son évaluation, ce confort intervient déjà indéniablement dans la structure factorielle classique (facteurs socio-économiques, socio-familiaux et ethniques, nous en donnions un exemple avec la *figure 1*).

L'apparition du confort d'appareillage

Parallèlement, au fur et à mesure du développement de ce confort résidentiel au cours des Trente Glorieuses, le rapprochement entre progrès et confort va également se concrétiser par la société de consommation et le développement des centralités matérielles de commerces, de services et de loisirs

Figure 3 - Du confort au confort (urbain) résidentiel



destinées à répondre à la nouvelle demande de consommation. Spatialement, ces évolutions concernent entre autres :

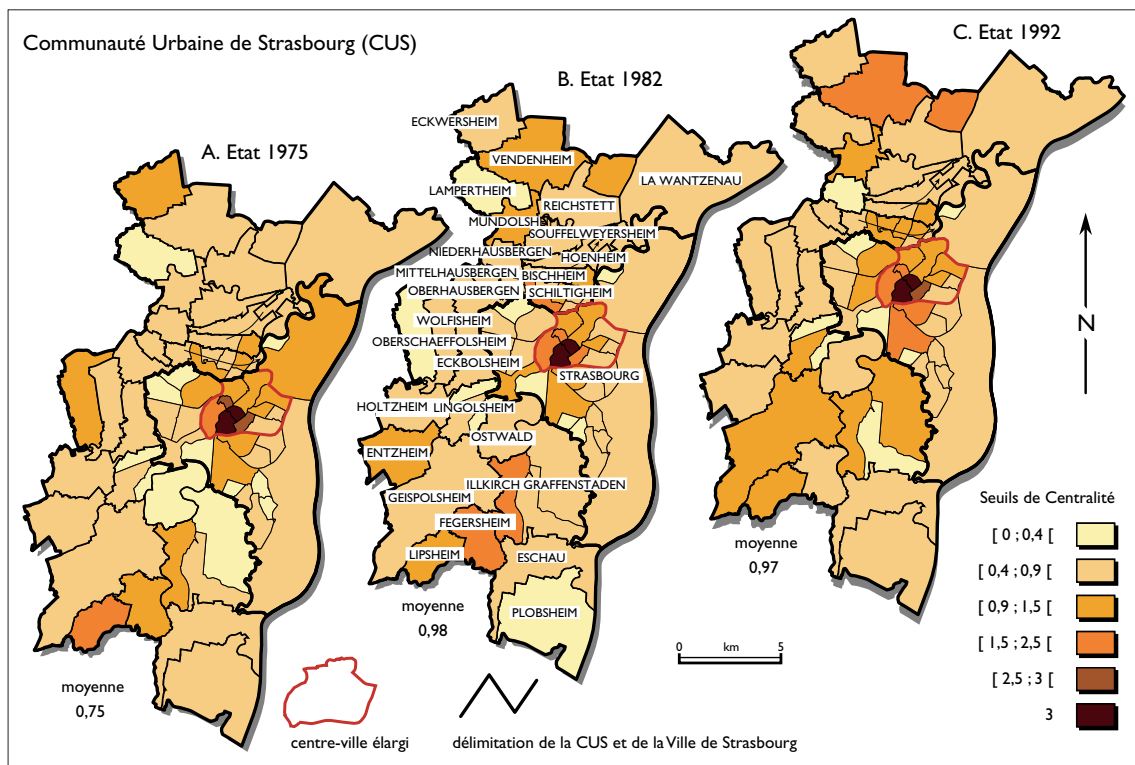
- de nombreux centres-villes, par le biais de la rénovation ;
- mais également les périphéries urbaines par la création des grandes surfaces à la fin des années 1960 et leur développement conséquent dans les années 1970 et 1980.

L'étude des centralités, pour reprendre Strasbourg et sa Communauté Urbaine, en offre un bon exemple. En observant deux cartes des centralités conçues grâce à des données du fichier SIRENE®, nous remarquons le maintien d'une forte concentration

des centralités au niveau des quartiers hypercentraux de Strasbourg ; par contre, l'écart entre la CUS et les quartiers périphériques de la ville-centre s'affaïsse au fur et à mesure des décennies (figure 4).

Dans cette logique, le confort peut former un lien direct entre ces évolutions résidentielles et commerciales : dans le choix de leur logement, des ménages solvables ne se contentent plus du confort résidentiel mais aspirent à un confort d'appareillage, c'est-à-dire un environnement, lié à la résidence, qui présente des facilités quant à la possession, l'usage et la réclamation de biens de consommation pouvant assurer une vie

Figure 4 - Centralités par quartier



Sources : laboratoire Image et Ville INSEE, SIRENE® 1975-1982-1992

Auteur : Philippe Gerber - déc. 2000

matérielle aisée, tant par l'accessibilité que par les activités liées à l'usager. La liaison entre confort résidentiel et confort d'appareillage, établie au cours de la thèse, va donner lieu à un autre qualificatif associé au terme de confort : celui de moderne (figure 5).

Néanmoins, un des problèmes de la terminologie de confort moderne réside dans son impossibilité de déterminer quels sont les types de relations, qualitatives, qui se dégagent de cette liaison ? Nous devons pour cela ouvrir les « boîtes noires » de l'appareillage et de la résidence afin de saisir les comportements et les attentes des citadins qui disposent ou non de ce confort moderne. Ce que nous allons effectuer dans un deuxième point.

La liaison entre confort moderne et qualités

Le ménage solvable dispose d'un atout indéniable, la possibilité du choix, même limité, notamment le choix dans l'acquisition ou la location d'un logement.

Une qualité proximale

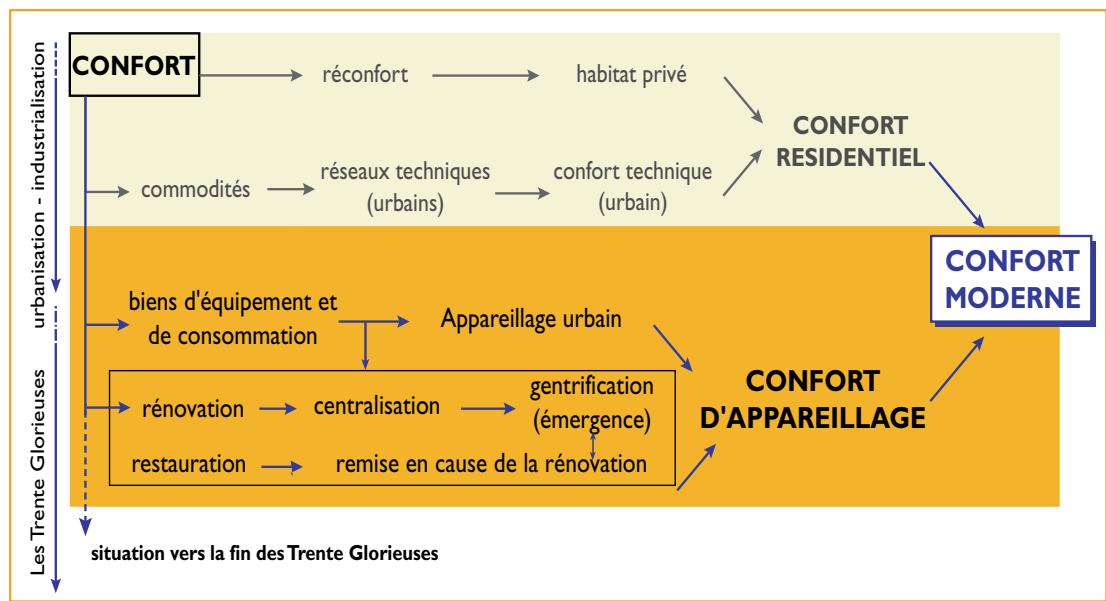
Pour simplifier, lorsqu'un ménage ou un individu choisit d'habiter le centre d'une ville, il procède entre autres d'un choix proximal aux dépens d'un choix distal : il privilégie les courtes distances en réponse à ses

besoins, au risque de ne disposer que d'un confort spacieux limité. Ceci est la reconnaissance de l'existence d'une centralité affective, c'est-à-dire une implication émotionnelle entre l'habitant et les centralités matérielles par rapport à l'idée d'une certaine urbanité.

En outre, au regard de la société de consommation, les ménages solvables deviennent de plus en plus exigeants par rapport à leurs besoins. Les commerces et services du centre de Strasbourg, centralités matérielles évoquées précédemment, essaient de développer un achat plaisir contre un achat essentiellement fonctionnel proposé par les grandes surfaces périphériques. Grâce à des entretiens menés auprès de présidents d'associations commerçantes du centre strasbourgeois, nous constatons que la qualité d'appareillage est au centre de leurs préoccupations : des personnes interrogées revendiquent implicitement l'émergence de nouvelles centralités, qualitatives, pour se démarquer des zones commerciales périphériques. Cette qualité a été définie, après analyse lexicale, par quatre thèmes principaux :

- la qualité d'achat ou de vente (en rapport avec le produit),
- la qualité de contact (rapport positif entre client et commerçant),
- la qualité d'exposition (qui dépasse celle du magasin lui-même et concerne les magasins du centre en général),

Figure 5 - Confort résidentiel et confort d'appareillage : le confort moderne



- et enfin la qualité de service (service après-vente, conseil...).

Ainsi, le ménage, habitant le centre-ville, profite des potentialités offertes par le cœur urbain et ses centralités et bénéficie donc d'une offre plus variée, disponible, proche, tout en sachant que cette qualité n'empêche en rien le ménage de faire ses achats dans les centres commerciaux périphériques : le libre choix du ménage solvable prend à nouveau son importance.

Nous avons en effet voulu vérifier quelles étaient les pratiques des citoyens, comment vivent-ils le quartier et le centre-ville ? Grâce à une autre enquête par questionnaire effectuée auprès de 171 personnes selon un échantillonnage socio-spatial fondé sur une classification d'îlots (à partir d'une analyse de composantes principales dont l'assise spatiale est le centre de Strasbourg, cf. *figure 2*), nous avons pu remarquer que des pratiques relationnelles de services et de commerces assurent une partie de la cohésion sociale intra-

urbaine dans le contexte d'une zone de référence à dominante bourgeoise. Cela rejoint une certaine demande d'urbanité que nous notions envers la centralité affective qui participe aussi à cette cohésion.

Le confort discret

Mais il est possible d'aller plus loin avec les résultats de l'enquête. A travers des questions sur la demande citadine, nous avons identifié et défini un autre type de confort qui peut participer au processus de gentrification. Le confort discret, lié à l'individu, correspond à une sorte de mieux-être : dépassant le bien-être éprouvé à être installé au centre-ville, le résidant solvable recherche de nouvelles centralités pouvant être liées au confort moderne (*figure 6*). Sans être véritablement rentré, peut-être à tort, dans les considérations psychologiques et subjectives du bien-être, le confort discret s'entend en relation avec le terme de réconfort, tel un redéploiement qualitatif comme la qualité de vie, tout en n'omettant pas les manifestations

Figure 6 - La reconnaissance d'un confort discret

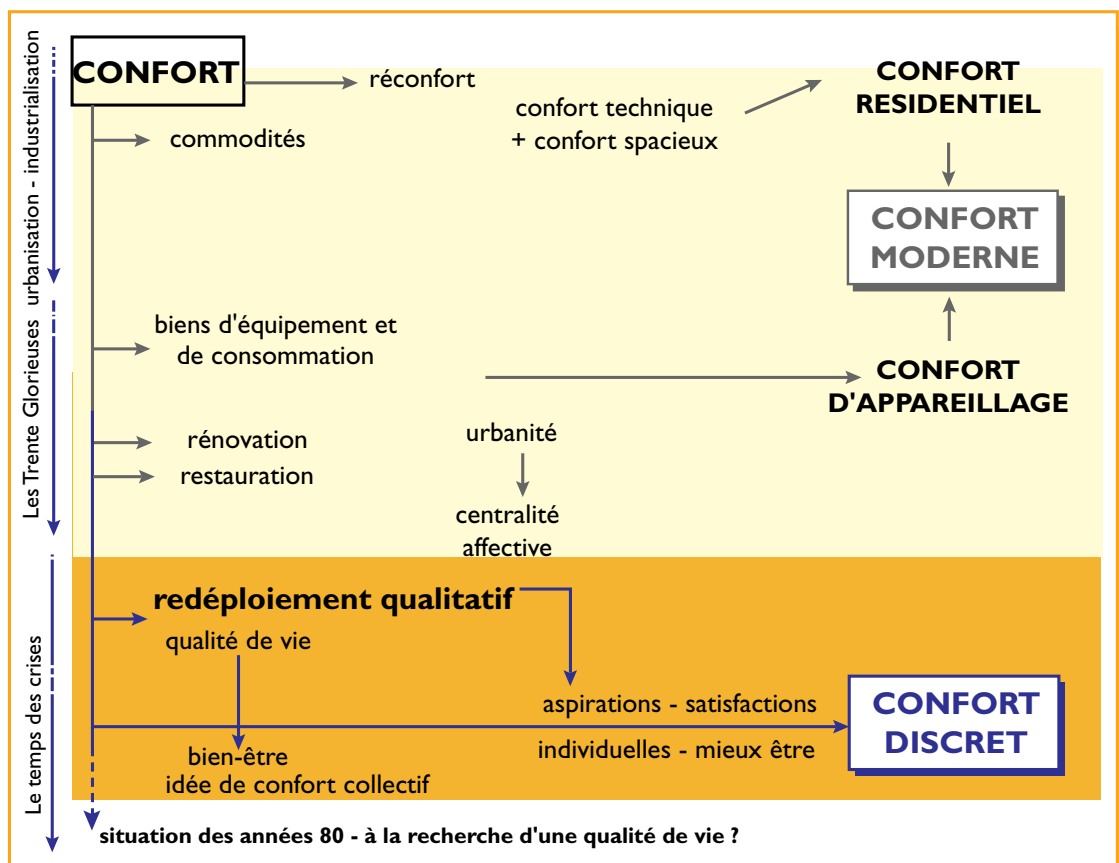
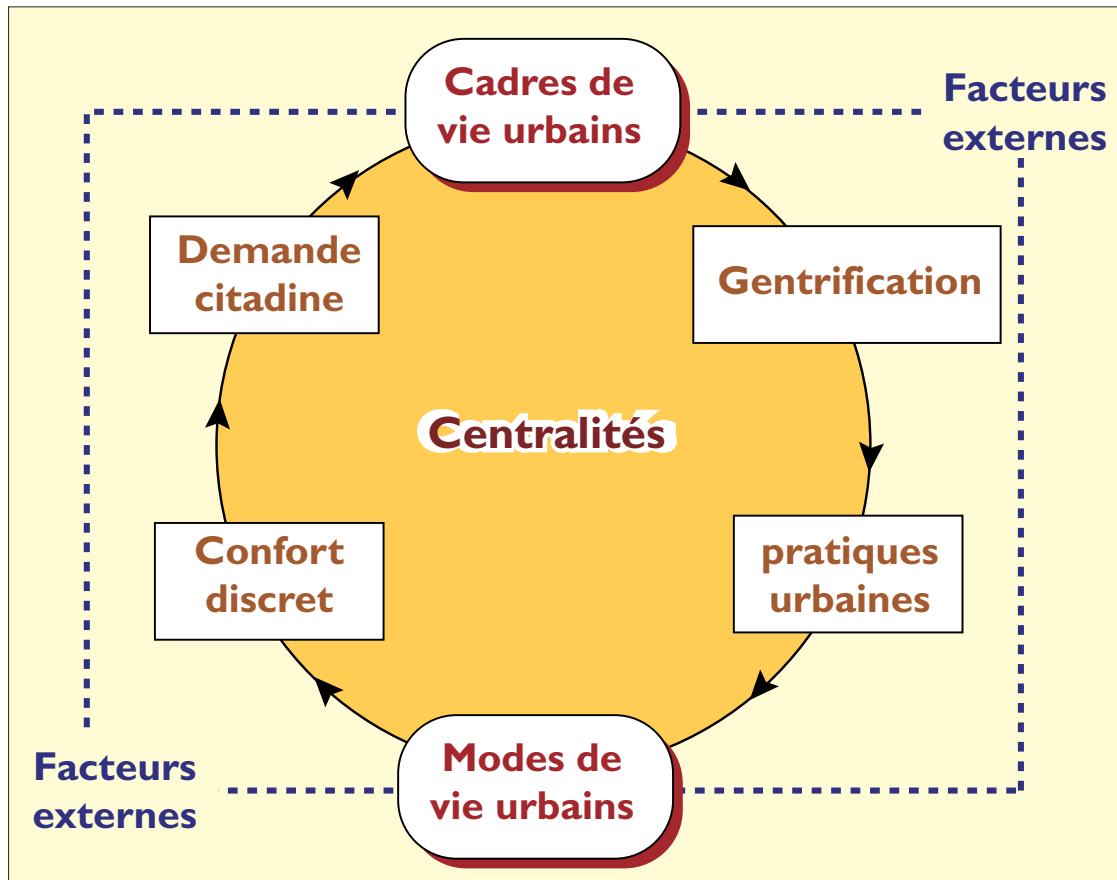


Figure 7 - Les centralités, pivot de la gentrification et du confort



du confort moderne. Rajoutons que ce confort discret ne concerne pas seulement les catégories supérieures mais bien toute personne ayant des aspirations liées à son bien-être. Ceci suppose que le confort discret est hétérogène, spatialement et socialement.

Les classes moyennes et supérieures, pour en revenir aux « gentrifiés », sollicitent beaucoup le centre-ville pour les achats rares, mais elles tiennent également à ce que le centre soit valorisé par le patrimoine, la réhabilitation ou le développement de commerces et de services. Cette population solvable cherche ainsi des centralités plus nombreuses, notamment matérielles, qui seraient l'occasion d'une urbanité renforcée. Les gentrifiés souhaitent donc que les centralités jouent un rôle pivot de sociabilités (*figure 7*) qui favoriserait le développement de relations de proximité, mais distantes émotionnellement.

Selon l'échantillon, d'autres catégories de personnes ont été interrogées, comme des

retraités, des ouvriers ou encore des étudiants. Ces diverses catégories présentent un confort discret différent : tantôt les retraités pratiquent le quartier pour les achats courants par exemple, tantôt les étudiants utilisent le centre uniquement pour ses centralités ludiques et culturelles. Ces quelques remarques témoignent entre autres d'un confort discret changeant qui rejoint l'hétérogénéité spatiale de la gentrification. Le confort discret est donc hétérogène socialement, voire individuellement à l'échelle microsociale.

Le filtre des qualités que nous avons dressé a permis de bien différencier le fait que les ménages ne se contentent plus d'un environnement qui entoure la résidence, d'un confort d'appareillage donné et définitif, mais ces ménages souhaitent un environnement qui devrait évoluer en fonction de certaines aspirations liées au confort. Ceci nous amène à reconsidérer, en troisième et dernier point, le qualificatif de confort moderne, qui ne suffit plus pour saisir les

attentes et les comportements hétérogènes des gentrifiés et des résidents du centre-ville.

Confort postmoderne et gentrification

Avec les aspects qualitatifs du confort liés à la gentrification, un nouveau qualificatif peut englober les confort discret et moderne : il s'agit du confort postmoderne.

Définition d'un confort postmoderne

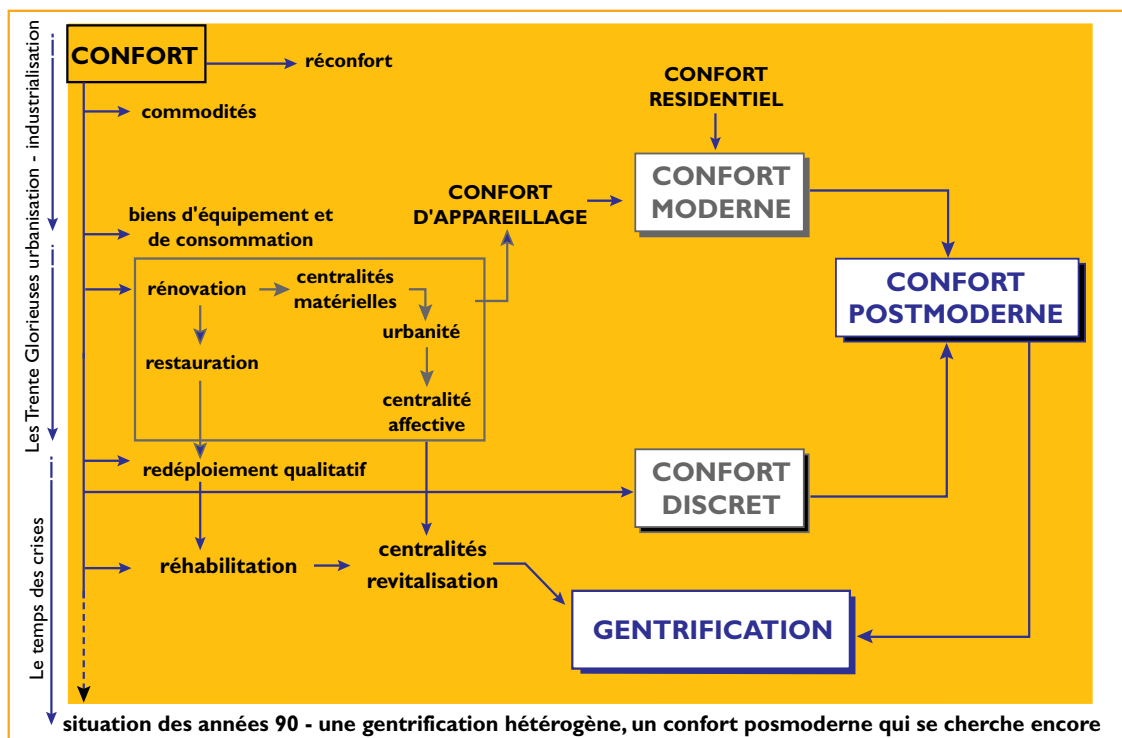
Il devient un révélateur, parmi d'autres, de l'évolution complète de la gentrification et de la dialectique résident solvable et résidence. Le terme postmoderne ne va pas à l'encontre du mythe de la modernité mais il propose une vision plus globale des aspirations et des comportements de l'individu solvable. Le confort postmoderne ne s'associe pas au mouvement postmoderniste mais incarne la marque de la modernité et de sa crise survenue dans les années 1980.

La construction de cette démarche a été effectuée dans un souci de compréhension logique et de respect chronologique des grandes périodes socio-économiques et de

leurs manifestations urbanistiques comme la réhabilitation ou la restauration effectuées dans les centres-villes. S'y greffe la prise en compte des centralités matérielles comme les commerces ou les services, et les centralités immatérielles comme les centralités symboliques et la centralité affective. Ces étapes nous ont permis de « débroussailler » certaines stratégies socio-résidentielles. Et le confort postmoderne, dans le cadre de la gentrification, est une notion qui y pourvoit modestement. Nous avons essayé de résumer ces étapes à travers un schéma qui reprend les étapes thématiques principales délivrées ici (figure 8).

Mais la gentrification ne saurait se résumer à l'apparition du confort postmoderne, cela va de soi. C'est ce que nous évoquons au cours de la première partie de la thèse ; la gentrification est issue d'une véritable imbrication d'acteurs sociaux, économiques et écologiques ; c'est un enchevêtrement de différents processus liés à différents acteurs comme les milieux d'affaires locaux ou nationaux, les politiques de logements, les acteurs sociaux, etc.

Figure 8 - Du confort postmoderne à la gentrification



Une nouvelle acception de la gentrification

Dorénavant, il est possible de donner une nouvelle définition de la gentrification que nous simplifions dans le cadre de cette position.

La gentrification se caractérise par une centralisation de revitalisation par la fonction résidentielle. Ce processus se qualifie au moyen d'une infiltration localisée des couches moyennes et/ou aisées aux dépens des catégories populaires et par une recherche maximisée de (nouvelles) centralités qui s'effectue grâce, entre autres, à ces classes plus nombreuses et à leur dynamisme économique.

La présence des centralités justifie l'emploi du terme de gentrification aux dépens de celui d'embourgeoisement : le centre d'une ville est un lieu privilégié de fortes centralités, mais un lieu non exclusif du déroulement de la gentrification. L'utilisation de ce néologisme est donc justifiée au moment où le facteur géographique prend autant d'importance que les facteurs historiques et socio-économiques.

En outre, la gentrification peut être considérée comme la manifestation d'un confort postmoderne urbain qui se construit grâce :

- à une certaine idée de la centralité affective ;
- et à des aspirations individuelles, un confort discret privilégiant le confort moderne par l'éventuelle implantation de nouvelles centralités matérielles destinées avant tout aux ménages solvables.

Conclusion

Dans ce travail, le confort n'a pas la prétention d'être une grille de lecture a-temporelle des processus intra-urbains. Il s'agirait plutôt d'une réflexion sur les mutations socio-résidentielles du XXe siècle finissant où l'individu cherche souvent son confort aux dépens de la qualité de vie de l'Homme, un questionnement entre modernité et valeurs humaines à une échelle micro-sociale. Plus précisément, le confort étudié ici doit donc être assimilé à une grille de lecture des stratégies socio-résidentielles intra-urbaines de l'individu solvable dans sa dialectique Homme/résidence, résidence/quartier.

Philippe GERBER.